

Samhällsbyggnadskontoret

GRANSKNINGSHANDLING

Samrådsredogörelse

Förslag till detaljplan för fastighet Gräsö 1:152 Östhammars kommun, Uppsala län

Upprättad 2025-08-14

POSTADRESS

Box 66
Fakturaadress
Box 106
742 21
Östhammar

BESÖKSADRESS

Stångörsgatan 10
742 21 Östhammar

TELEFON

+46 (0) 173 860 00
MAIL
byggochmiljo@osthammar.se
www.osthammar.se

ORG.NUMMER

212000-0290
V.A.T. NO
SE212000029001

BANKGIRO

233-1361

Samrådsförfarandet

Förslag till detaljplan för fastighet Gräsö 1:152 utgjorde underlag för samråd under perioden 20 maj – 10 juni 2024. Detaljplanen hanteras med standardförfarande utan programsamråd enligt PBL 2010:900.

Berörda förvaltningar inom kommunen, statliga verk, länsstyrelsen samt berörda sakägare och andra med väsentligt intresse av planen har underrättats och beretts tillfälle att yttra sig under denna tid. Planhandlingarna har under samrådstiden varit tillgängliga på kommunkontoret i Östhammar, samt på kommunens hemsida.

I denna samrådsredogörelse redovisas de yttranden som inkommit under samrådstiden, samtliga yttranden sammanfattas och kommenteras. Samrådsredogörelsen fungerar som underlag för kommande detaljplanearbete.

Sammanfattning

Lantmäteriet påpekar att planbestämmelse n₁ finns på plankarta men saknas i planbestämmelserna. ytterligare bör bestämmelsen a₄ tas bort från planbeskrivningen och illustrationen om den inte ska användas inom planområdet. Sekundär egenskapsgräns är otydligt redovisad.

Enligt föreskrift BFS 2020:5 finns inte administrativa bestämmelser kvar och bör därför göras om. Markreservaten u, x och z behöver ses över om kommunen väljer att behålla dessa, just nu felaktigt avgränsade. Lantmäteriet hänvisar till att det enligt Boverket inte är lämpligt att lägga ut större trafik- och väganläggningar som markreservat, utan de bör planeras som allmän plats.

Vidare anser Lantmäteriet att det vore bra om det på sidan 8 i planbeskrivningen redogjordes för på vilka grunder dike och gång- och cykelväg bedöms utgöra gemensamhetsanläggning enligt gällande detaljplan. Lantmäteriet anser att plankarta med tillhörande bildtext på sidan 8 i planbeskrivningen kan ge intryck av att redovisa nya gemensamhetsanläggningar och inte befintliga, varför texten bör tydliggöras.

Uppsala kommun, Brandförsvaret anser att tillgång till brandvatten i området behöver utredas för att kunna bedöma om marken är lämplig för ändamålet enligt PBL 2 kap 6 §.

Östhammars kommun, Tekniska kontoret anser att varje del av handlingen ska ha en tydlig funktion och vara relevant för planens mål. Vidare att beskrivningen av detaljplanens syfte i planbeskrivningen ska kortas ner och vara tydligt avgränsad.

För att uppfylla Boverkets riktlinjer och rekommendationer och PBL-krav på planhandlingar rekommenderar Tekniska kontoret följande åtgärder:

- Dokumentets layout och struktur revideras för att göra det tydligare och mer lättillgängligt.
- Irrelevant information elimineras och fokus riktas på de delar som är direkt relaterade till planens genomförande och konsekvenser.
- Kvaliteten på illustrationer och kartor förbättras för att säkerställa att de blir lättlästa och korrekt märkta.

- Plankartan revideras i delar kopplade till planläggning av statlig väg och GC-väg så att det också är förenligt med det som enligt Trafikverket ses som godtagbar planläggning av statlig väg.

Östhammars kommun, Kommunstyrelsen välkomnar omvandlingar från lokaler till bostäder på landsbygden. Kommunstyrelsen riktar kritik på kvalitén i samrådshandlingen. Kritiken är av redaktionell art och går huvudsakligen ut på att göra handlingen mer lättbegriplig och tydlig.

Trafikverket motsätter sig att GC-vägen med tillhörande vägområde planläggs med planbestämmelsen kvartermark, bostäder. Endast allmän platsmark väg godtas om kommunen ska planlägga GC-vägen. Vidare motsätter sig Trafikverket även att den administrativa bestämmelsen u (marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar) och E (teknisk anläggning) har placerats över GC-vägen.

Trafikverket anser att en bullerutredning ska tas fram enligt riktvärden från trafikbullerförordningen och att bullerberäkningarna ska utgå från prognosår 2045. Eventuella bullerskyddsåtgärder ska säkerställas med bestämmelser i plankartan, placeras utanför vägområdet och bekostas av annan part än Trafikverket. Befintliga in- och utfarter ska kvarstå i sin placering och utformning enligt planbeskrivningen men anslutningarna till planområdet behöver ritas ut tydligt i plankartan.

Östhammars kommun, Kultur- och Fritidsnämnden önskar tillgängliggöra pulkabacken (Gräsöbacken) nordväst om fastigheten för de boende inom Gräsö 1:152 genom smalare grönstråk alternativt enklare entré från planfastigheten. Vidare menar Kultur- och Fritidsnämnden att en flytt av GC-banan närmare bilvägen försämrar säkerheten för cykel- och fotgängare och framhåller därför att det bör utredas om nuvarande sträckning kan behållas.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska justera bestämmelsen om att upphäva strandskydd så att det tydligt framgår att det endast upphävs inom den del av planområdet som inte omfattas av landskapsbildskydd. Vidare bör Länsstyrelsens beslut om landskapsbildskydd framgå i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska göra en kvalitativ riskbedömning för att säkerställa att den nya användningen är lämplig och bedöma i vilken omfattning kompenserande skyddsåtgärder krävs. Om byggrätt för bostäder hamnar inom 100 meter från bensinstationen anser länsstyrelsen att kommunen som minst ska genomföra en kvalitativ riskbedömning där aspekter så som topografi samt markanvändningens känslighet beaktas.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen på ett godtagbart sätt visat att planförslaget är lämpligt med avseende på risk för människors hälsa kopplat till trafikbuller. Bullerberäkningen ska redovisa bullernivåerna vid den fasad som medges på planförslagets plankarta och utgå från prognosår 2045.

Länsstyrelsen för fram uppgifter för justering av information om den gamla husgrunden L1939:4897/Gräsö 345 att inarbeta i planbeskrivningen. Kommunen bör även se över plankartans reglering av in- och utfarter.

Vidare bör användningsbestämmelserna för de områden som omfattar den allmänna gång- och cykelvägen längs planområdets sydöstra kant ändras. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt

att planlägga en allmän väg som kvartersmark. Kommunen bör komplettera planbeskrivningen med information om vilken ytvattenförekomst som är recipient för planområdets dagvatten, recipientens status och miljökvalitetsnorm samt kommunens bedömning av om miljökvalitetsnorm för ytvatten följs.

Skanova (Telia Company) AB menar att de så långt som möjligt önskar behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och att de förutsätter att den part som eventuellt initierar åtgärd som föranleder undanflyttning eller skydd av ledningar även bekostar dessa flyttnings- och skyddsåtgärder. Vidare önskar vi medverka tidigt i detaljplanearbetet och kallas till samrådsmöten för att kunna samordna nya ledningar.

Vattenfall Eldistribution AB önskar att E-område för transformatorstation utförs minst 10 gånger 10 meter för att säkerställa att plats finns avsatt om nätstationen behöver bytas ut beroende på ökade framtida laster.

Östhammar Vatten AB bekräftar att det finns VA-kapacitet för 10 lägenheter inom aktuell detaljplan och att det är viktigt med samordnad planering och dialog (med Östhammar Vatten AB) i god tid för de ytterligare byggnationer som detaljplanen möjliggör.

Privatperson 1 föreslår att kommunen sätter upp ytterligare belysning längs Klockarhagen för att skapa ett tryggt promenadstråk för de boende i området, inklusive Gräsö 1:152.

En del övriga yttranden innehåller upplysningar, men inga erinringar mot planförslaget.

Inkomna yttranden med kommentarer

Totalt inkom 15 yttranden.

Remissinstans	Ankomst- stämplat	Yttrande utan erinran	Yttrande med synpunkte r	Sakägare enligt fastighetsförtec kning	Synpunkter som ej tillgodosetts
Myndigheter och kommuner					
1. Lantmäteriet	2024-05-28		X		
2. Region Uppsala, Trafik och samhälle	2024-06-03	X			
3. Uppsala kommun, Brandförsvaret	2024-06-05		X		
4. Östhammars kommun, Tekniska kontoret	2024-06-05		X	X	
5. Sjöfartsverket	2024-06-10	X			
6. Trafikverket	2024-06-10		X	X	X
7. Östhammars kommun, Kultur- och Fritidsnämnden	2024-06-12		X	X	X
8. Länsstyrelsen	2024-06-26		X		
9. Östhammars kommun, Tekniska kontoret	2024-07-10		X	X	
10. Östhammars kommun, Kommunstyrelsen	2024-09-06		X	X	
Organisationer					
11. PostNord Sverige AB	2024-05-20	X			
12. Skanova (Telia Company) AB	2024-05-20		X	X	
13. Vattenfall Eldistribution AB	2024-05-28		X	X	X
14. Östhammar Vatten AB	2024-06-07		X		
Privatpersoner					
15. Privatperson 1	2024-06-10		X	X	X

I detta dokument sammanfattas och kommenteras inkomna yttranden. Samtliga originalyttranden hålls tillgängliga på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Östhammars kommun.

Myndigheter och kommuner

1. Lantmäteriet

Lantmäteriet pekar på delar av planen som bör förbättras:

Planbestämmelse n_1 finns på plankarta men saknas i planbestämmelserna. Bestämmelsen a_4 bör tas bort från planbeskrivningen och illustrationen på plankartan om den inte ska användas inom planområdet. Sekundär egenskapsgräns förekommer i lista med planbestämmelser men det anges inte vilken planbestämmelse som ska avgränsas sekundärt.

Enligt föreskrift BFS 2020:5 finns inte administrativa bestämmelser kvar. Bestämmelser som tidigare redovisats som administrativa bestämmelser redovisas nu som egenskapsbestämmelser. Lantmäteriet menar att det är en stor fördel för samhället i stort om kommunen i möjligaste mån följer Boverkets rekommendationer. Markreservaten u, x och z måste ses över om kommunen väljer att behålla dessa som administrativa bestämmelser. De avgränsas nämligen inte av administrativ gräns utan av egenskapsgräns vilket medför att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.

Lantmäteriet pekar på delar av planen som skulle kunna förbättras:

Det vore en fördel om planbeskrivningen närmare redogjorde för överväganden och konsekvenser av att vägarna planläggs som markreservat i stället för allmän plats. Lantmäteriet hänvisar till att det enligt Boverket inte är lämpligt att lägga ut större trafik- och väganläggningar som markreservat, utan de bör planeras som allmän plats. Boverket anger vidare att bestämmelserna för markreservat främst är avsedda att användas för kompletterande anläggningar, t.ex. slänter eller områden för att lägga upp snö, tunnlar eller passage över kvartersmark mellan olika allmänna platser.

Det vore bra om det i planbeskrivningen utvecklades på vilka grunder dike och gång- och cykelväg bedöms utgöra gemensamhetsanläggning enligt gällande detaljplan. Lantmäteriet anser att plankarta med tillhörande bildtext på sidan 8 i planbeskrivningen kan ge intryck av att redovisa nya gemensamhetsanläggningar och inte befintliga. Lantmäteriet upplyser om att de gemensamhetsanläggningar som finns registrerade i anslutning till området är Gräsö ga:3 (väg) och Gräsö ga:6 (garage och infart).

Kommentar: Plan- och byggenheten tar bort planbestämmelse n_1 , u, x och z från plankartan. Vidare tas bestämmelsen a_4 bort från planbeskrivning och illustrationen på plankartan. Administrativa bestämmelser tas bort och sekundär egenskapsgräns är inte längre nödvändig, plankartan uppdateras därefter. Ytterligare planläggs vägområdet som allmän platsmark väg och gång- och cykelvägen som gc-väg. Sidan 8 i planbeskrivningen omformuleras och informationen om gemensamhetsanläggningar uppdateras.

2. Region Uppsala, Trafik och samhälle

Region Uppsala, Trafik och samhälle har inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.

3. Uppsala kommun, Brandförsvaret

Brandförsvaret framför att de inte har kännedom om några riskkällor som kan påverka planområdet. Vidare framförs att tillgången till brandvatten i området är begränsad. Om områden i kommunen pekas ut för exploatering utan att det är tekniskt möjligt att få fram vatten för att försörja brandposter för att hantera uppkomst och spridning av brand eller andra olyckor anser brandförsvaret att det inte är lämpligt att exploatera på dessa platser enligt PBL 2 kap 6 §.

***Kommentar:** Plan- och byggenheten konstaterar att det inte finns brandposter att tillgå på Gräsö. Men det finns andra förhållningssätt för att få tillgång till brandvatten, exempelvis genom omhändertaget dagvatten, dammar eller större vattendrag. Planbeskrivningen uppdateras med information om förhållningssättet till rådande förutsättningar gällande brand och brandvatten.*

4. Östhammars kommun, Tekniska kontoret

Tekniska kontoret har tittat på handlingarna och ser en del brister. Samtidigt begärde de förlängd svarstid vilket beviljades. Deras synpunkter har sedan utvecklats i yttrande nummer 9. För att undvika upprepningar hänvisas till yttrande 9.

***Kommentar:** Se yttrande nummer 9 för plan- och byggenhetens svar till Tekniska kontoret.*

5. Sjöfartsverket

Sjöfartsverket har inga synpunkter med anledning av samrådshandlingarna.

***Kommentar:** Plan- och byggenheten tackar för yttrandet.*

6. Trafikverket

Trafikverket motsätter sig att GC-vägen med tillhörande vägområde planläggs med planbestämmelsen kvartersmark, bostäder. Trafikverket godtar endast allmän platsmark väg om kommunen ska planlägga GC-vägen. Plankartan bör justeras så att planområdesgränsen anpassas efter vägområdet alternativt att GC-vägen med tillhörande vägområde planläggs med användningen allmän platsmark väg.

Trafikverket motsätter sig även att den administrativa bestämmelsen u, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar, har placerats över GC-vägen. Samma sak gäller användningen E, teknisk anläggning. Tillstånd krävs av väghållningsmyndigheten för arbeten inom vägområdet utmed allmän väg, liksom för att placera en ledning inom vägområdet, både längsmed och tvärs statlig väg. En ansökan behöver göras vid varje enskilt ärende.

Bullernivåer ska beräknas från närmast möjliga byggrätt för bostäder. Trafikverket ställer sig därför frågande till varför kommunen har utgått från att närmsta bostad är placerad 12 meter från den allmänna vägen när närmsta bostad är placerad cirka 5 meter från väkant.

Trafikverket delar inte kommunens bedömning och anser att en bullerutredning ska tas fram och vill påminna om att riktvärden enligt trafikbullerförordningen ska tillämpas vid planläggning av bostadsändamål i detaljplaner och att en lämplighetsbedömning ska göras för både befintlig som nytillkommande bebyggelse. Bullerberäkningar ska utgå från prognosår 2045 och eventuella

bullerskyddsåtgärder ska säkerställas med bestämmelser i plankartan. Krävs bullerskydd ska detta placeras utanför vägområdet och bekostas av annan part än Trafikverket.

Anslutningarna till planområdet finns inte tydligt redovisade i plankartan. Om anslutning och utfartsförbud inte regleras med bestämmelser i plankarta behöver en ny eller ändrad anslutning prövas enligt bestämmelser i väglagen.

Kommentar: Plan- och byggenheten ändringar användningen för vägområdet till allmän platsmark väg och gc-vägen till gc-väg. Eftersom det är viktigt att gång- och cykelvägen bevaras för människors tillgänglighet till resten av Gräsö samt att vägen för motortrafik inte kommer närmare bebyggelsen för säkerhet och hälsa, planläggs gång- och cykelvägen som gc-väg.

Administrativa bestämmelser tas bort samt bestämmelsen E för tekniska anläggningar som är i anslutning till vägen. Närmsta bostadsfasad är placerad cirka 6 meter från vägkant. En konsultledd bullerutredning med prognos för år 2045 har tagits fram för att svara på resterande frågor gällande buller. Utredningen visar att området är lämpligt för bostadsändamål förutsatt att den södra delen av bebyggelsen närmast vägen har sovrummen mot tyst sida. Därför har planbestämmelse om skydd mot störningar lagts till i plankartan. In- och utfarter samt utfartsförbud adderas till plankartan.

7. Östhammars kommun, Kultur- och Fritidsnämnden

Kultur- och Fritidsnämnden menar att Östhammarshems uthyrning av gymnastikhallen fyller viss funktion för föreningsliv såväl som för privatpersoner som bokar lokalen. Cirka 300 personer på Gräsö bor inom 3 km radie från gymnastiksalen vilket är i underkant, men sett till landsbygdsperspektivet kan avståndsnickeln (radien) komma att beprövas. Då inget principiellt avstånd (närhetsprincip) finns omnämnt i Översiktsplan, (obs det är inte ett krav), i såväl Kultur- och Fritidsnämndens som i Kommunstyrelsens Lokalförsörjningsplan kan en bedömning endast genomföras på viss godtycklig grund.

Kultur- och Fritidsnämnden upplyser om att Pulkabacken på Gräsö (Gräsöbacken BN:149) ligger strax nordväst om fastigheten. Planförslaget bedöms inte påverka områdets nuvarande förutsättningar, men ser en god möjlighet att tillgängliggöra det genom viss grön infrastruktur, läs smalare grönstråk alternativt enklare entré från planfastigheten.

Kultur- och Fritidsnämnden delar kommunens uppfattning att detaljplanens genomförande inte innebär risk för negativ inverkan på landskapstypen som Gräsö Gårds Naturreservat avser att värna. Detsamma gäller för Bygg- och miljönämndens uppfattning om att fortsatt användning av kvartersmark väger tyngre än strandskyddsintresset.

Ytterligare har Kultur- och Fritidsnämnden har inget att tillägga avseende Offentlig konst eller Kulturarvsfrågor som inte åligger annan nämnd.

Vidare konstateras att allmänhetens tillgång till friytor begränsas då planen i sin helhet föreslås rubriceras som kvartersmark. En möjlig framtida praxis är att park- och grönytor invid fastigheter som skattekollektivet genom Östhammarshem äger, benämns som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap, men att detta inte är lika relevant i det här planförslaget, främst då den kommunalt ägda fastigheten (Gräsöbacken BN:149) strax nordväst om planfastigheten har stor möjlighet att utvecklas till ett rekreationsområde med goda möjligheter till friluftaktiviteter.

Kultur- och Fritidsnämnden menar att grönytan inom planområdet betingar stora möjligheter att vidareutveckla förutsättningar för hälsofrämjande spontan rörelse och aktiviteter för de boende inom planfastigheten. Därför känns det relevant att planlägga ett smalare grönstråk till BN:149 för möjliggörande av naturnära vistelse för de boende utanför planfastigheten.

Gång- och cykelbana är en prioriterad infrastruktur som främjar folkhälsan och att den flytt av gång- och cykelvägen närmare körbanan som detaljplanen medger försämrar säkerheten för cykel- och fotgängare, vilket kommer att påverka barn och unga som med cykel eller till fots, via färjan, tar sig till Öregrund på sin fritid. Kultur- och fritidsnämnden vidhåller att det bör utredas vidare om GC-banan ändå inte kan behålla sin nuvarande sträckning.

Kommentar: Plan- och byggenheten håller med om att tillgängligheten för allmänheten till friytor är viktigt. Däremot bedöms det i detta fall inte som den bästa lösningen att planlägga allmän platsmark park genom planområdet för att kunna ta sig till Gräsöbacken. Det beror på att Gräsöbacken redan är tillgängliggjord genom flertalet vägar mycket nära planområdet och att inte planlägga ett specifikt stråk genom planområdet gör minimal skillnad. Dessutom finns det en poäng i att kunna ha området till viss del inhägnat och utan för mycket främlingar som rör sig genom platsen ifall det i framtiden skulle bli skola och skolgård igen, för barnens säkerhet.

Plan- och byggenheten håller med Kultur- och Fritidsnämnden om att det är viktigt att gång- och cykelvägen behåller sin nuvarande sträckning. Text i planbeskrivningen som anger att planförslaget medger att GC-banan flyttas närmare bilvägen tas bort. Gång- och cykelvägen planläggs som gc-väg.

8. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att markanvändningen överensstämmer med översiktsplanens intentioner för området och instämmer i bedömningen att detaljplanen inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 3 § miljöbalken. Vidare innebär planens genomförande inte någon risk för negativ påverkan på Natura 2000-området Gräsö Gård samt att det inte behövs något tillstånd för genomförandet av planförslaget. Planens genomförande kommer inte att påverka riksintresset för naturvård.

Vidare delar Länsstyrelsen bedömningen att det finns särskilda skäl för att upphäva strandskyddet inom planområdet där det inte förekommer landskapsbildskydd. Den delen som omfattas av landskapsbildskydd kan kommunen inte upphäva. Däremot är den delen av strandskyddet redan upphävt av Länsstyrelsens men det behöver tydliggöras i handlingarna på korrekt sätt och med hänvisning till Länsstyrelsens beslut. Om kommunen inte åtgärdar detta kan planen komma att överprövas.

Länsstyrelsen avvaktar resultatet av kommunens samråd med Räddningsnämnden i Uppsala och Uppsala Brandförsvaret innan en bedömning görs av planförslagets lämplighet utifrån risker kopplat till transport av farligt gods. Oavsett vad samrådet resulterar i anser länsstyrelsen att kommunen ska genomföra och redovisa en kvalitativ riskbedömning i syfte att säkerställa att den nya användningen är lämplig och bedöma i vilken omfattning kompensande skyddsåtgärder krävs.

Länsstyrelsen tolkar det som att kommunen avser att samråda med räddningstjänst om risker kopplade till den närliggande bensinstationen och avvaktar resultatet av samrådet innan en bedömning görs av planförslagets lämplighet utifrån risker kopplat till den närliggande bensinstationen. Om byggrätt för bostäder hamnar inom 100 meter från bensinstationen anser länsstyrelsen att kommunen som minst ska genomföra en kvalitativ riskbedömning där aspekter så som topografi samt markanvändningens känslighet beaktas.

Kommunen har på ett godtagbart sätt visat att planförslaget är lämpligt med avseende på risk för människors hälsa kopplat till trafikbuller. I det aktuella fallet konstaterar länsstyrelsen att kommunen beräknat bullernivåer baserat på trafikmängder under den mest trafikerade månaden på året, på en plats där trafiken varierar kraftigt över året. Kommunens metod resulterar alltså med stor sannolikhet i högre bullernivåer än om de beräknas som medelvärde per dygn under ett år. Riktvärdena för ekvivalent bullernivå i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges som medelvärde per dygn under ett år. Länsstyrelsens bedömning av planförslagets lämplighet görs mot bakgrund av att kommunens beräkningar för den mest trafikerade månaden resulterar i en ekvivalent bullernivå om 52 dBA. Länsstyrelsen anser däremot att bullerberäkningar ska redovisa bullernivåerna vid den fasad som medges på planförslagets plankarta. Länsstyrelsen anser även att bullerberäkningar ska baseras både på dagens trafikmängder och på prognostiserade trafikmängder för år 2045.

Länsstyrelsen för fram justerande information till planbeskrivningen om den gamla husgrunden L1939:4897/Gräsö 345. Det saknas antikvarisk bedömning för husgrunden eftersom inga synliga lämningar finns på platsen som länge varit skolgård. En sockenstuga låg enligt uppgift här på 1760-talet. Lämningen utgör inte fornlämning som det ser ut idag, men om fysiska lämningar skulle uppdagas vid eventuella grävarbeten utgör dessa omgående fornlämning som omfattas av kulturmiljölagens skydd. Arbetet ska i så fall omedelbart avbrytas och länsstyrelsen kontaktas utan dröjsmål.

Kommunen bör se över plankartans reglering av in- och utfarter. Om kommunens intentioner är att nya anslutningar till det allmänna vägnätet ska tillkomma bör kommunen klargöra hur planen är avsedd att genomföras i denna del. För att en ny anslutning till allmän väg ska tillåtas krävs tillstånd från väghållningsmyndigheten, i detta fall Trafikverket.

Vidare bör kommunen se över användningsbestämmelserna för de områden som omfattar den allmänna gång- och cykelvägen längs planområdets sydöstra kant. Länsstyrelsen bedömer att det inte är möjligt att planlägga en allmän väg som kvartersmark.

Planbeskrivningen bör kompletteras med information om vilken ytvattenförekomst som är recipient för planområdets dagvatten, recipientens status och miljökvalitetsnorm samt kommunens bedömning av om miljökvalitetsnorm för ytvatten följs.

Kommentar: Plan- och byggenheten förtydligar i plankartan och planbeskrivningen var strandskyddet upphävs samt var strandskyddet redan är upphävt av Länsstyrelsen, vilket är där det råder landskapsbildskydd.

En kvalitativ riskbedömning över farligt gods har tagits fram av konsult. Den har kommit fram till att drivmedelsstationens riskpåverkan mot planområdet är acceptabel utan ytterligare riskreducerande åtgärder och detsamma gäller drivmedeltransporterna längs väg 1184 förbi planområdet.

Bensinstationens uttag för tankning befinner sig 100 meter från huvudbyggnadens närmaste fasad och tömningen/påfyllningen befinner sig cirka 107 meter ifrån samma fasad. Därmed är bebyggelsens inom rimligt avstånd från bensinstationen.

En konsultledd bullerutredning med prognos för år 2045 har tagits fram för att svara på resterande frågor gällande buller. Utredningen visar att området är lämpligt för bostadsändamål förutsatt att den södra delen av bebyggelsen närmast vägen har sovrummen mot tyst sida. Därför har planbestämmelse om skydd mot störningar lagts till i plankartan.

Planbeskrivningen uppdateras med information gällande den gamla husgrunden L1939:4897/Gräsö 345 och eventuella grävarbeten.

Var in- och utfarter får och inte får vara läggs till genom planbestämmelser i plankartan. Den statliga vägen planläggs som allmän platsmark väg och gc-vägen som gc-väg. På så sätt säkerställs var trafiken ska gå och att gång- och cykelvägen bevaras.

Planbeskrivningen uppdateras gällande dagvattenhanteringen, recipienten och ytvattnet.

9. Östhammars kommun, Tekniska kontoret

Tekniska kontoret anser att beskrivningen av detaljplanens syfte i planbeskrivningen upplevs lång och därmed svårtolkat. Enligt Boverket ska beskrivningen av detaljplanens syfte vara lätt och enkel att förstå och därför uttryckas med kortare formuleringar och vara tydligt avgränsad.

Tekniska kontoret anser att dokumentet innehåller många illustrationer och skisser som är svåra att tolka på grund av stökigt utseende och otydlig layout. Det finns flera avsnitt med meningsbyggnader som inte är korrekta, vilket försvårar förståelsen av texten.

Vidare att samrådshandlingen innehåller avsnitt med information som inte är direkt relevant för planens syfte eller genomförande och att detta förlänger dokumentet onödigt och gör det svårare att hitta den viktiga informationen.

För tydlighetens skull vore det önskvärt att de icke bindande illustrationerna särskiljs från den juridiskt bindande plankartan. Illustrationerna kan redovisas på separat illustrationsplan om så önskas.

Om vägen ska vara med i planhandlingen ska denna planläggas som väg/lokalgata. Detsamma gäller för GC-väg som också ska planläggas som allmän platsmark – väg/lokalgata.

Ytterligare hänvisas till Boverkets riktlinjer för detaljplaner. Det innebär att planhandlingarna ska vara lättbegripliga och lättillgängliga för läsaren. Att språket ska vara klart med kartor och illustrationer av hög kvalitet. Information som inte är relevant ska utlämnas då varje del av planen har en tydlig funktion för planens mål.

Tekniska kontoret rekommenderar följande åtgärder för att uppfylla Boverkets riktlinjer och rekommendationer och PBL-krav på planhandlingar:

- Revidera dokumentets layout och struktur för att göra det tydligare och mer lättillgängligt.
- Eliminera irrelevant information och fokusera på de delar som är direkt relaterade till planens genomförande och konsekvenser.
- Förbättra kvaliteten på illustrationer och kartor och säkerställa att de är lättlästa och korrekt märkta.
- Revidera plankartans delar kopplat till planläggning av statlig väg och GC-väg så att det också är förenligt med det som enligt Trafikverket ses som godtagbar planläggning av statlig väg.

Kommentar: Plan- och byggenheten ser över syftet så att det blir tydligare och rensar ut illustrationer som inte är relevanta. Vidare görs layouten tydligare genom att endast innehålla den information som är relevant för detaljplanen.

Formuleringar, språk och struktur ses över och icke relevant information tas bort. Illustrationer tas bort i plankartan för att göra det tydligare vad som gäller juridiskt.

Vägen planläggs som allmän platsmark väg och gc-vägen som gc-väg. Gc-vägen planläggs som gc-väg eftersom det är närmast syftet samt säkerställer att det inte blir fordonstrafik närmare bebyggelsen.

10. Östhammars kommun, Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen välkomnar omvandlingar från lokaler till bostäder på landsbygden.

Vidare riktas kritik på kvalitén i samrådshandlingen. Kritiken är av redaktionell art och går huvudsakligen ut på att göra handlingen mer lättbegriplig och tydlig. Detaljerna i detta har framförts i särskild ordning direkt från förvaltningen till bygg- och miljönämnden.

Kommentar: Plan- och byggenheten tar till sig av kritiken och omarbetar handlingarna för att göra dessa mer lättillgängliga och tydligare för läsaren. Exempelvis tas icke relevant information bort och formuleringar ses över.

Organisationer

11. PostNord Sverige AB

PostNord Sverige AB upplyser om att man representerar alla postoperatörer som är verksamma i området och att det är PostNord Sverige AB som skall godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen, d.v.s. hur postlådor och fastighetsboxar ska placeras m.m.

Kommentar: Plan- och byggenheten noterar informationen.

12. Skanova (Telia Company) AB

Skanova (Telia Company) AB upplyser om att man har teleanläggningar inom planområdet och att man så långt det är möjligt önskar behålla dessa i befintliga lägen för att undvika olägenheter

och kostnader i samband med flytt. Vidare önskar vi medverka när detaljplanearbetet påbörjas och kallas till samrådsmöte för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Skanova (Telia Company) AB förutsätter att den part som initierar exploateringsåtgärd som innebär undanflyttningsåtgärder eller skydd av telekablar även bekostar åtgärden. Ledningar i digitalt dwg-format kan skickas till kommunen för infogande på plankartan.

Kommentar: Plan- och byggenheten har sedan tidigare beställt underlag om ledningar från ledningskollen där vi har fått ta del av dwg-fil över era ledningar, vilket plankartan är baserad på.

13. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB upplyser att de har elnätanläggningar inom planområdet i form av 11 och 0,4 kV markkabel samt transformatorstation. Vidare görs bedömningen att markkablar inte kommer att påverkas av detaljplanen då de rymms inom prickmark. Slutligen noterar Vattenfall Eldistribution AB att detaljplanen medger E-område för transformatorstation men önskar att detta utförs 10 gånger 10 meter för att rymma större station beroende på framtida ökade laster.

Kommentar: Plan- och byggenheten noterar att typ av elnätanläggningar enligt upplysning från Vattenfall Eldistribution AB överensstämmer med det dwg-underlag för ledningar som beställdes från ledningskollen.se i samband med upprättande av samrådshandlingen. Att utöka e-området för transformatorstation till 10 gånger 10 meter är inte möjligt då detta dels går utanför planområdet men framförallt att det hindras av närliggande vägar. Men för att underlätta framtida eventuella utbyggnationer utökas e-området.

14. Östhammar Vatten AB

Östhammar Vatten AB bekräftar att den kommunala VA-försörjningen i de östra delarna av Östhammar är mycket ansträngd. Detta gäller både dricksvattenförsörjning och omhändertagande av spillvatten. Arbete med att trygga VA-försörjningen i de östra delarna pågår. Vidare bekräftar Östhammar Vatten AB att de kommunicerat att det finns kapacitet för 10 lägenheter inom aktuell detaljplan och att det är viktigt att förhålla sig till detta innan ytterligare kapacitet finns tillgänglig. Eftersom detaljplanen möjliggör ytterligare byggnationer är det viktigt med samordnad planering och dialog i god tid om det blir aktuellt.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet och bekräftar att detaljplanen är baserad på 10 lägenheter inom befintliga lokaler.

Privatpersoner

15. Privatperson 1

Privatperson 1 är positiv till att planförslaget medger:

- att skolverksamhet kan återupptas om behovet skulle uppstå
- att idrottshallen kan vara kvar
- att året-runt-bostäder med fokus på ålderskategorin 60+ kan tillkomma i centrala Gräsö

Vidare föreslås att kommunen ombesörjer ytterligare gatubelysning längs Klockarhagen mellan färjeläget och Sundsborg för att skapa en tryggare boende- och utemiljö i planområdets närhet.

Kommentar: Plan- och byggenheten tackar för yttrandet. Gällande gatubelysningen längs Klockarhagen ligger det utanför planområdet och vad detaljplanen påverkar, varför den frågan inte behandlas i detaljplanarbetet.

Revidering av planförslaget

Samrådet och de synpunkter som inkommit har resulterat i följande förändringar:

- En bullerutredning och en kvalitativ riskanalys av transport av farligt gods har tagits fram och inarbetats i planhandlingarna. Därifrån har planbestämmelse om skydd mot störningar lagts till plankartan.
- Planbestämmelse n₁, u, x och z tas bort från plankartan.
- Vägmarken planläggs därmed istället med användningen väg och gång- och cykelvägen som GC-väg.
- Planbestämmelse a₄ tas bort från planbeskrivningen och illustrationen i plankartan.
- Användningbestämmelse E för tekniska anläggningar som var utsatt längs med vägen tas bort då den inte är nödvändig.
- Administrativa bestämmelser tas bort och den sekundära egenskapsgränsen då den inte längre är nödvändig.
- Informationen om gemensamhetsanläggningar uppdateras.
- Planbeskrivelsen har uppdaterats med ytterligare information gällande brand- och släckvatten.
- Planbestämmelse som reglerar var huvudbyggnad får uppföras har lagts till.
- Var in- och utfarter ska gå adderas med planbestämmelser till plankartan.
- Text i planbeskrivningen som medger att gång- och cykelbanan kan flyttas närmare vägbanan tas bort.
- Plankartan och planbeskrivningen förtydligas om var strandskyddet upphävs samt var strandskyddet redan är upphävt av Länsstyrelsen. Planbestämmelse a₂ läggs till i plankartan för detta syfte.
- Planbeskrivningen uppdateras gällande dagvattenhanteringen, recipienten och ytvattnet.
- Planhandlingarnas layout och struktur har setts över och även illustrationerna och formuleringen av syftet.
- Redaktionella förändringar.
- E-området för transformatorstationen i södra delen av planområdet utökas.
- Planbeskrivningen uppdateras med information gällande den gamla husgrunden.